

Sur l'exécution provisoire

Il résulte de l'article 515 du Code de Procédure Civile que le juge peut si l'estime nécessaire et compatible avec la nature de l'affaire, ordonner l'exécution provisoire à condition qu'elle ne soit pas interdite.

En l'espèce, compte tenu de la nature du litige et des conclusions des parties, il sera fait droit à cette demande.

Sur les dépens et l'article 700 du Code de Procédure Civile

En application de l'article 696 du Code de Procédure Civile, il convient de condamner le Syndicat des copropriétaires LES SENIORIALES, partie perdante, aux entiers dépens.

Par ailleurs en application de l'article 700 du code de procédure civile, le Syndicat des copropriétaires LES SENIORIALES sera condamnée à verser au Syndicat des copropriétaires de la Villa JEAFRACHI la somme de 1.500€.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement par jugement contradictoire, en premier ressort et en sa formation de juge unique, après en avoir délibéré conformément à la loi, par mise à disposition au greffe :

DECLARE Monsieur et Madame Guy LEROUVREUR irrecevable à agir en nullité de la délibération n° 13 de l'assemblée générale de la copropriété LES SENIORIALES en date du 21 janvier 2010 ;

ORDONNE l'annulation de la délibération n°13 de l'assemblée générale du 21 janvier 2010 au titre de "l'approbation du contrat de licence de marque" ;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision ;

CONDAMNE le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES SENIORIALES à verser à Monsieur et Madame Lucien BORDIER, Monsieur et Madame Michel MALLE, Monsieur et Madame Claude SIMONNOT, Madame Annie ADLINGTON, Madame Nicole GRAS née PATIN, Madame Josette DESCATEAUX née BONNET DIT POURPET la somme totale de 1.500€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE LES SENIORIALES aux entiers dépens.

Le Greffier,



Le Président,



Mais de surcroît, la délibération litigieuse est affectée d'une seconde nullité, en ce que les copropriétaires ont accepté par un vote unique plusieurs projets modificatifs en ce compris la signature d'un contrat de licence.

La signature d'un contrat par le Syndic au nom du Syndicat ressort de la majorité simple de l'article 24. Le fait que le contrat porte sur une licence de marque est indifférent à la nature du vote. En revanche, dès lors que cette question est destinée à être intégrée dans le règlement de copropriété, elle doit faire l'objet d'un double vote.

L'assemblée générale devait donc se prononcer sur deux points :

- la copropriété accepte-t-elle de passer un contrat de licence ?
- l'autorisation donnée doit-elle donner lieu à insertion dans le règlement de copropriété ?

En outre, la modification du règlement de copropriété portant sur plusieurs articles, chaque point doit faire l'objet d'un vote distinct afin de permettre un contrôle efficace de la régularité formelle des conditions dans lesquelles sont prises les délibérations successives - puisque celles-ci sont susceptibles de recours par les copropriétaires absents ou opposants.

La jurisprudence constante en la matière, prohibe le vote unique lorsqu'il porte sur plusieurs points inclus dans le même projet de résolution. La raison au delà de la forme est de permettre sur le fond que chaque copropriétaire soit à même de se prononcer en toute connaissance de cause et clairement par des votes distincts sur toutes les questions qui lui sont soumises.

La résolution n°4 entachée d'irrégularité sera annulée immédiatement sans qu'il y ait lieu d'attendre qu'une nouvelle assemblée générale se prononce sur la question puisque l'assemblée du 12/07/2010 réunie à l'effet de voter sur les deux résolutions dont elle était saisie :

1°) n° 16 licence de marque

2°) n° 17 approbation du modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

a ajourné leur adoption sans que le Syndicat ne justifie leur renvoi à un nouveau examen

Sur l'article 700

Il est équitable d'allouer à Monsieur LUNEAU qui a dû ester en justice la somme de 1200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile

Sur les dépens

Le Syndicat des copropriétaires succombant supportera les dépens

PAR CES MOTIFS.

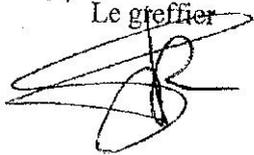
Le tribunal, statuant publiquement contradictoirement après en avoir délibéré en collégiale et en premier ressort

- Annule la résolution n° 4 prise lors de l'assemblée générale du 15/12/2009.

- Condamne le Syndicat des copropriétaires à payer à Monsieur LUNEAU la somme de 1200 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamne le Syndicat des copropriétaires aux dépens.

Le greffier



Le président

